

Öffentliche Äußerungen des Verkäufers prägen das Kaufobjekt auch dann, wenn sie im Kaufvertrag nicht erwähnt werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 25.01.2019, V ZR 38/18

I.

Der Käufer eines Grundstückes kann ein mangelfreies Objekt verlangen. Ob ein Mangel vorliegt, bestimmt sich zwischen einem Vergleich zwischen der nach dem Vertrag geschuldeten Sollbeschaffenheit und dem tatsächlichen Ist-Zustand. Der Sollzustand wird durch die speziellen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien zu der Beschaffenheit des Grundstücks, aber auch den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu dem Grundstück beeinflusst. Durch die Entscheidung des BGH wird nochmals unterstrichen, wie wichtig es ist, den Vertrag genau zu lesen:

II.

Die Klägerin und ihr Ehemann kauften von der Beklagten ein Grundstück zu einem Preis von EUR 750.000,00. In dem Kaufvertrag ist ein allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel enthalten, sowie die Regelung, dass die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes gehöre. Der ebenfalls mitverklagte Makler der Beklagten hatte demgegenüber in einem Exposé über das verkaufte Grundstück festgehalten, dass die Erlaubnis bestehe 2-3 Pferdeboxen auf dem Grundstück zu errichten und es eine angrenzende Weide gebe, die gepachtet werden könne. Eine Baugenehmigung für Pferdeboxen gab es nicht und diese waren auch nicht genehmigungsfähig. Nachdem die Nichtbebaubarkeit feststand, erklärten die Klägerin und ihr Ehemann den Rücktritt vom Kaufvertrag. Die Klägerin verlangt Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück. Sowohl erstinstanzlich, wie auch in der Berufung hatte die Klage Erfolg. Auch der BGH hat der Klage stattgegeben. Die Sollbeschaffenheit des Grundstücks werde auch durch das Exposé beeinflusst. Die Käufer konnten aufgrund des Exposés erwarten, dass die Pferdeboxen gebaut werden könnten. Die Regelung im Kaufvertrag, dass die weitere Bebauung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes gehöre, stelle keine Änderung der Beschaffenheitsvereinbarung dar, sondern eine Haftungsbeschränkung. Auf diese und auch den allgemeinen Haftungsausschluss könne sich die Beklagte nicht berufen, da sie den Mangel arglistig verschwiegen habe. In dem Exposé seien unrichtige Angaben ins Blaue hinein aufgestellt worden. Die Bauakte habe lediglich Indizien dafür geboten, dass eine Bebauung mit Pferdeboxen zulässig sein könnte. Die Angaben im Exposé müsse sich die Beklagte zurechnen lassen, da der mitverklagte Makler ihr Verhandlungsführer bzw. Gehilfe gewesen sei.

III.

1.

Ein Mangel eines Grundstückes kann nicht nur dann vorliegen, wenn der Verkäufer mit dem Käufer bestimmte Eigenschaften des Grundstückes vereinbart, die dieses haben soll. Eine Beschaffenheitsvereinbarung kann vielmehr auch dann gegeben sein, wenn der Verkäufer in einem an die Öffentlichkeit gerichteten Dokument (etwa einem Exposé) bestimmte Angaben zu dem Grundstück aufstellt – wie hier die Bebaubarkeit mit weiteren Pferdeboxen. Die Entscheidung des BGH unterstreicht noch einmal wie gefährlich es ist Angaben ins Blaue hinein zu machen. Durch das Exposé wurde es als sicher dargestellt, dass das Grundstück mit weiteren Pferdeboxen bebaut werden konnte. Tatsächlich gab es lediglich Indizien, aber keinerlei gesicherte Tatsachen die diesen Schluss zuließen. Tatsächlich hat es sich dann später auch realisiert, dass die Pferdeboxen bauplanungsrechtlich und ordnungsrechtlich nicht zulässig waren. Der BGH hat diese Angaben ins Blaue hinein als Arglist eingestuft mit der Folge, dass weder der in dem Kaufvertrag enthaltene allgemeine Haftungsausschluss

anwendbar war, noch die vom BGH als Haftungsausschluss gewertete Regelung, dass der Verkäufer für die weitere Bebaubarkeit nicht einstehen wollte.

2.

Diese letztgenannte Regelung verdeutlicht auch noch einmal wie wichtig es ist, bei der Vertragsgestaltung Sorgfalt anzuwenden. Der Formulierung nach wollte der Verkäufer eine Beschaffenheitsvereinbarung regeln, hat tatsächlich aber „nur“ eine Haftungsbeschränkung in die Welt gesetzt. Dies hat erhebliche Konsequenzen: hätte der Verkäufer das geregelt, was er regeln wollte (eine Einschränkung der Beschaffenheitsvereinbarung) wäre ein Mangel jedenfalls nicht über die Beschaffenheitsvereinbarung gegeben gewesen. So war das Merkmal des Mangels erfüllt und der BGH hatte nur noch die nächste Frage zu entscheiden, ob der Haftungsausschluss wirksam war.

Die Entscheidung des BGH zeigt daher, dass vor Vertragsschluss eine sorgfältige Prüfung notwendig ist, ob eine bestimmte Formulierung von der Rechtsprechung gegebenenfalls anders verstanden werden kann, als gewollt.

IV.

Bei Verkauf eines Grundstücks kann die Beschaffenheit des Grundstücks auch durch öffentliche Angaben, etwa in einem Exposé, beeinflusst werden. Um eine Beschaffenheitsvereinbarung wieder zu verändern, reicht es nicht aus, sich allgemein von einer bestimmten Tatsache loszusagen. Vielmehr muss diese Tatsache konkret wieder aus der Welt geschafft werden. Bedient sich der Verkäufer eines Maklers zum Verkauf und führt der Makler die Verhandlungen, kann der Verkäufer verpflichtet sein, sich Äußerungen des Maklers zurechnen zu lassen. Sowohl Makler, wie auch Verkäufer, sollten keine Angaben ins Blaue hinein tätigen. Die Gefahr, dass dies von der Rechtsprechung als arglistige Täuschung gewertet wird, wenn sich die Angaben als falsch herausstellen ist sehr groß. Der Abschluss von Grundstückskaufverträgen bedarf daher der Sorgfalt und einer genauen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.